

Boligejerskab kan forklare en stor del af formueuligheden

Af Katrine Søe, Laust Hvas Mortensen og Katja Møller Hjelvang

Mens indkomstfordelingen blandt de danske husholdninger er en af de mest lige i OECD, så er fordelingen af husholdningernes formuer mere ulige.

Formue i fast ejendom er den største komponent i husholdningernes formue, og boligejere har en samlet nettoformue, der er 8 gange større end boliglejernes. Samlet er boliger det aktiv i husholdningernes formue, som i 2014 betyder mest for uligheden i formuefordelingen.

Analysens hovedkonklusioner:

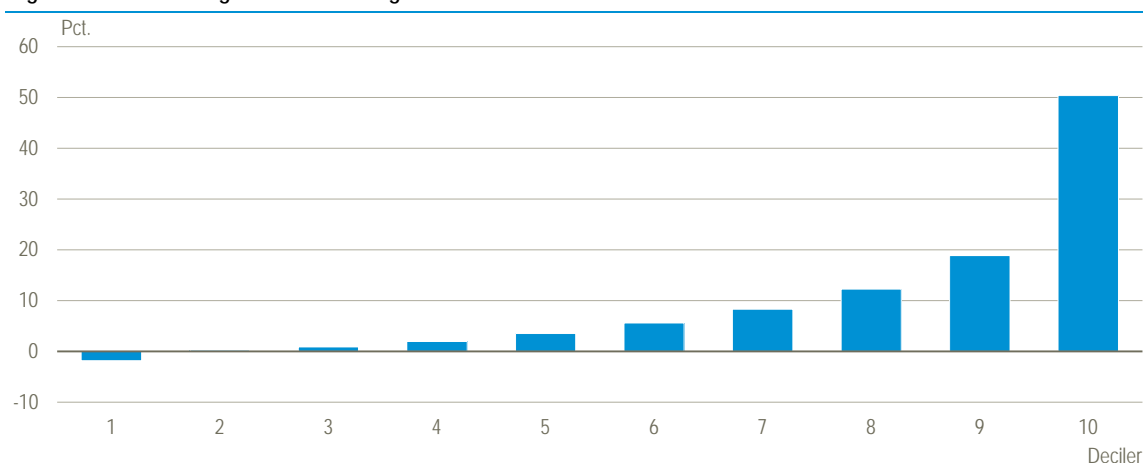
- Familier, der er boligejere, har i gennemsnit en nettoformue, der er 8 gange højere end lejerne, mens de i gennemsnit har en indkomst, der er dobbelt så stor som lejernes.
- Forskelle i indkomst, alder, uddannelsesmæssig baggrund og ægteskabelig status mellem boligejere og lejere kan kun delvist forklare formuegabet.
- Uligheden i nettoformue kan tilskrives omtrent lige store bidrag fra pensioner, andre finansielle aktiver og boligformue/gæld.

Fordelingen af nettoformuen

De rigeste 10 procent ejer 50 pct. af nettoformuen

Mens Danmark er et af de mest lige lande, når man ser på indkomsten¹, ser dette ikke ud til at være tilfældet for formuerne (OECD, 2015). De 10 pct. rigeste husholdninger ejer 50 pct. af den samlede nettoformue i 2014, jf. figur 1. Dette svarer til gennemsnittet for OECD. Yderligere 19 pct. af den samlede nettoformue blev holdt af husholdninger, hvis nettoformue lå blandt de næste 10 pct. De 60 pct. af husholdningerne med lavest nettoformue ejede tilsammen 10 pct. af den samlede nettoformue, hvilket skal sammenholdes med gennemsnittet for OECD på 13 pct. I denne sammenhæng er det dog vigtigt at have for øje, at formuedannelsen er meget forskellig mellem OECD-landene, bl.a. på grund af forskelle i boligmarkeder og pensionssystemer, ligesom metoderne til at opgøre formuerne varierer fra land til land.

Figur 1 Fordelingen af husholdningernes nettoformue efter formue decil. 2014



Anm.: Familierne er sorteret efter størrelsen på deres nettoformue. Herefter er familierne fordelt ud på tiendedele eller *deciler*, således at den 1. decil udgøres af den 1/10 af familierne, der har den laveste nettoformue og den 10. decil af den 1/10 af familierne med højest nettoformue.

Formueopgørelsen følger den nationalregnskabsmæssige definition

Danmarks Statistik offentliggør årligt to forskellige formue- og gældsstatistikker for husholdningssektoren, henholdsvis Familiefordelt formue og gæld (www.statistikbanken.dk/formue1) og Nationalregnskabsbaseret formue og gæld (www.statistikbanken.dk/natform). Forskellen mellem de to statistikker er beskrevet i notatet [Differencer mellem familiefordelt og nationalregnskabsbaseret formue og gæld for husholdninger](#). Denne analyse bygger på data fra den familiefordelte formue og gæld men er tilpasset den nationalregnskabsmæssige klassificering af nettoformuen for at kunne foretage en international sammenligning: De vigtigste korrektioner, der er foretaget er: 1) fremtidige skattebetalinger er ikke trukket fra husholdningernes opsparede pensionsformue, 2) tjenestemandspensioner er udeladt, og 3) andelsboliger er klassificeret som et finansielt aktiv og ikke som en del af boligformuen. Opgjort således udgør den gennemsnitlige nettoformue 2,1 mio. kr. per familie, hvilket resulterer i en forskel på 0,4 mio. kr. i forhold til data for husholdninger i [Familiefordelt formue og gæld](#), som blev offentliggjort første gang i januar 2016:

Danske husholdninger har en højere gæld end de fleste andre lande i Europa

Samtidig med at de rigeste husholdninger i Danmark holder en stor andel af den samlede formue, så er der også en stor andel af danske husholdninger, som har negativ nettoformue. I 2014 havde 8,6 pct. af de danske husholdninger en negativ nettoformue, hvilket er en relativt høj andel sammenlignet med landene i eurozonen, hvor gennemsnittet er 4,8 pct. Kun Finland og Nederlandene har en højere andel på hhv. 10,7 pct. og 11,7 pct. (Bezrukovs, 2013). Boligejerskab kan være en væsentlig del af forklaringen på dette mønster.

I Finland og Holland har mange husholdninger ligesom i Danmark stor gæld i boligen. I Danmark udgør den samlede gæld, hvoraf langt det meste er boliggæld, i gennemsnit 70 pct. af værdien af den samlede formue i fast ejendom, hvilket er en højere belåningsgrad end i noget eurozoneland, hvor gennemsnittet er 37 pct. I Finland og Holland er belåningsgraden ca. 50 pct., hvilket er det højeste i eurozonen.

¹ Se [Indkomster 2014](#) for en analyse af indkomstfordelingen i Danmark.

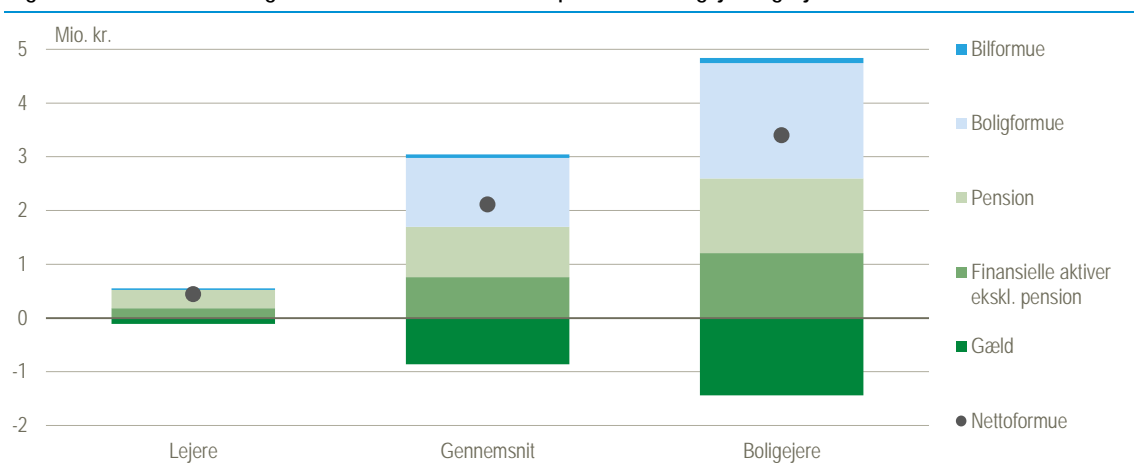
Forskel i nettoformue mellem boligejere og lejere

Boligejerne er i gennemsnit 8 gange rigere end lejere

Figur 2 viser den gennemsnitlige nettoformue for lejere og boligejere fordelt på formuekomponenter. De 57 pct. af husholdningerne, som er boligejere, har i gennemsnit langt større nettoformuer end lejere, idet formuegabets mellem de to grupper beløber sig til 3,0 mio. kr. pr. husholdning. Så mens den gennemsnitlige nettoformue for husholdningerne i 2014 var på omkring 2,1 mio. kr., dækker dette gennemsnit altså over et stort formuegab mellem de to grupper.

Boligejerenes gennemsnitlige boligformue beløber sig til 2,1 mio. kr. Boligformuen er i denne analyse opgjort uden hensyntagen til gælden i boligen, men fratrækkes deres samlede gæld har boligejerne i gennemsnit en friværdi på 0,7 mio. kr. Gælden kan dog relatere sig til andet end boligen, men for de fleste husholdninger, som ejer en bolig, er størstedelen af gælden relateret til boligen, så derfor er forskellen mellem boligformuen og gælden et godt estimat af friværdien. Boligejerne har samtidig finansielle aktiver inkl. pension for gennemsnitlig 2,6 mio. kr., hvilket samlet giver dem en gennemsnitlig nettoformue på 3,4 mio. kr. Det er dog vigtigt at være opmærksom på at særligt finansielle aktiver er meget skævt fordelt, sådan at relativt få personer holder hovedparten af aktiverne. Til sammenligning ejer lejerne i gennemsnit finansielle aktiver for i alt 0,5 mio. kr. og har gæld på 0,1 mio. kr., hvilket giver dem en samlet gennemsnitlig nettoformue på 0,4 mio. kr. Boligejerne har således en nettoformue, der er 8 gange større end lejernes, og på trods af boligejernes store gæld var andelen af boligejere med negativ nettoformue kun på 3,0 pct. i 2014, mens 15,2 pct. af lejerne havde en negativ nettoformue.

Figur 2 Gennemsnitlig nettoformue efter formuekomponent for boligejere og lejere. 2014



Anm. De finansielle aktiver ekskl. pension er en sum af indestående i pengeinstitutter, gældsbeviser og investeringsbeviser, herunder aktier.

Der er mange forskelle på gruppen af boligejere og lejere, som kunne bidrage til at forklare formuegabets imellem grupperne. Den gennemsnitlige disponible indkomst var 2,2 gange højere for boligejere, hvilket naturligvis er en væsentlig komponent i formuedannelsen. Samtidig er andelen af husholdninger med mindst en mellemlang eller lang videregående uddannelse 38 pct. for boligejere mod 18 pct. for lejere, og andelen i beskæftigelse er 67 pct. for boligejere mod 40 pct. for lejere. Andelen, der er gift eller i et registreret partnerskab, er 56 pct. for boligejere og kun 17 pct. for lejere.

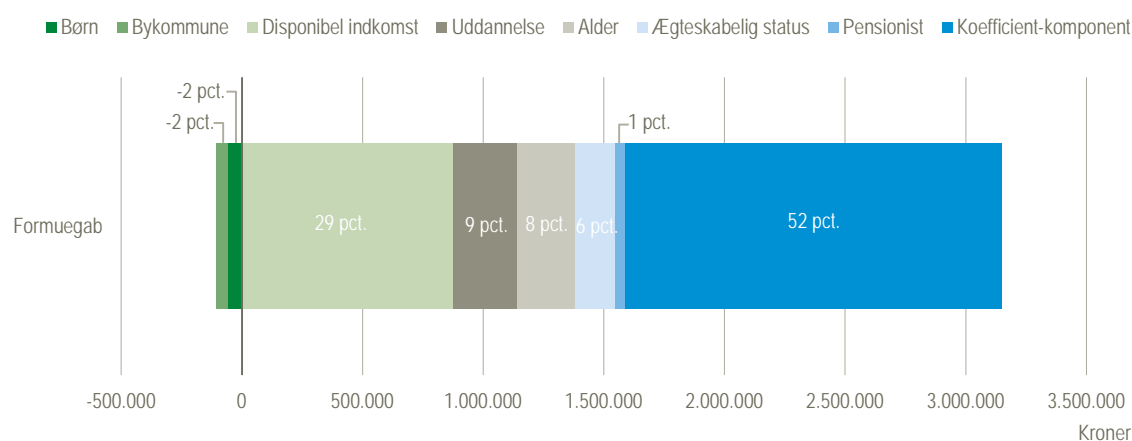
Halvdelen af formuegabets kan forklares ved indkomst, alder og uddannelse

Det er ikke muligt på baggrund af denne analyse, som alene er baseret på oplysninger fra 2014, at fastslå årsagerne til formueforskellen mellem boligejere og lejere, men ved at anvende en dekomponeringsmodel (jf. boks 1) kan det beskrives hvordan boligejere og lejerers karakteristika i 2014 hang sammen med deres formuer. Figur 3 viser, hvor stor en del af formuegabets på gennemsnitligt 3 mio. kr., der kan forklares med forskelle i karakteristika mellem boligejere og lejere. Således kan 48 pct. eller 1,4 mio. kr. forklares ud fra, at typen af en husholdning (alder, uddannelse mm), der ejer en bolig, er anderledes end typen, der bor til leje. 29 pct. eller 900.000 kr. af formuegabets kan ifølge modellen forklares med at boligejerne har højere disponible ind-

komster end lejere. Forskel i alder forklarer 8 pct. af gabet, mens uddannelsesmæssig baggrund forklarer 9 pct.

Tilbage er 52 pct. eller 1,6 mio. kr. af formuegabet, som ikke kan forklares på baggrund af forskelle i de nævnte karakteristika mellem de to grupper, men som kan tilskrives, at boligejere har en større formue end lejere med de samme karakteristika. Særligt er forskellen i formue mellem boligejere i by- og landkommuner langt større end forskellen i formue mellem lejere, der er bosat i by- og landkommuner. Dette skyldes, at ejendomme i bykommuner historisk set har været rigtig gode investeringer

Figur 3 Dekomponering af forskellen i nettoformuen mellem lejere og boligejere fordelt på karakteristika



Anm.: Kun de karakteristika som bidrager mest til forskellen mellem boligejere og lejere er vist i figuren. Den fuldstændige liste er i bilag 1.

Forskelle i alder mellem boligejere og lejere har ifølge den model, som er brugt her, overordnet set begrænset betydning for formuen. Men inden for gruppen af boligejere har aldersforskelle stor betydning for formuens størrelse. Unge boligejere har generelt betydeligt lavere nettoformue end ældre boligejere, da unge boligejere ofte har en ny erhvervet bolig, hvor de har måtte belåne en stor andel af boligens værdi, og i nogen tilfælde endda har lån for mere end, hvad boligen er værd i 2014. Omvendt ser det ud for ældre boligejere, hvis formuer i gennemsnit er langt større end unge boligejeres.

Boks 1. Dekomponering af forskellen i nettoformuen mellem boligejere og lejere

Dekomponering af forskellen i den gennemsnitlige nettoformue for boligejere og lejere tager udgangspunkt i *Blinder-Oaxacas* metode, som opdeler forskellen i nettoformuen mellem de to grupper i to komponenter:

De to komponenter, som estimeres i analysen, kan sammenfattes i følgende model:

$$E(Y_B) - E(Y_L) = \underbrace{[E(X_B) - E(X_L)]' \beta^*}_{\text{karakteristika-komponent}} + \underbrace{E(X_B)'(\beta_B - \beta^*) + E(X_L)'(\beta^* - \beta_L)}_{\text{Koefficient-komponent}}$$

$E(Y_j)$ angiver den gennemsnitlige nettoformue for gruppe j og baseres på en lineær sammenhæng til husholdningens karakteristika X_j , herunder bl.a. husholdningens indkomst, alder, uddannelse og ægteskabelig status. $E(Y_B) - E(Y_L)$ angiver således den samlede forventede forskel i nettoformuen mellem boligejere B , og lejere L . β_B og β_L angiver effekten af at have disse karakteristika på nettoformuen for hhv. boligejere og lejere, mens β^* angiver effekten baseret på den samlede population. For indkomst vil β eksempelvis angive, hvor mange kroner højere nettoformuen er for hver krone ekstra man tjener om måneden. De to komponenter, som estimeres er følgende:

1. En *karakteristika*-komponent, der tilskrives forskelle i karakteristika mellem boligejere og lejere, som fx disponibel indkomst, alder, uddannelse og ægteskabelig status. For eksempel er den disponible indkomst større blandt boligejere end blandt lejere, hvilket kan medvirke til at forklare formueforskellen mellem boligejere og lejere, fordi husholdninger med store disponible indkomster typisk har større formuer. Når dette bidrag beregnes, holdes sammenhængen mellem karakteristika og formue fast på, hvad den er for hele populationen af boligejere og lejere (dvs. β^* i modellen ovenfor).

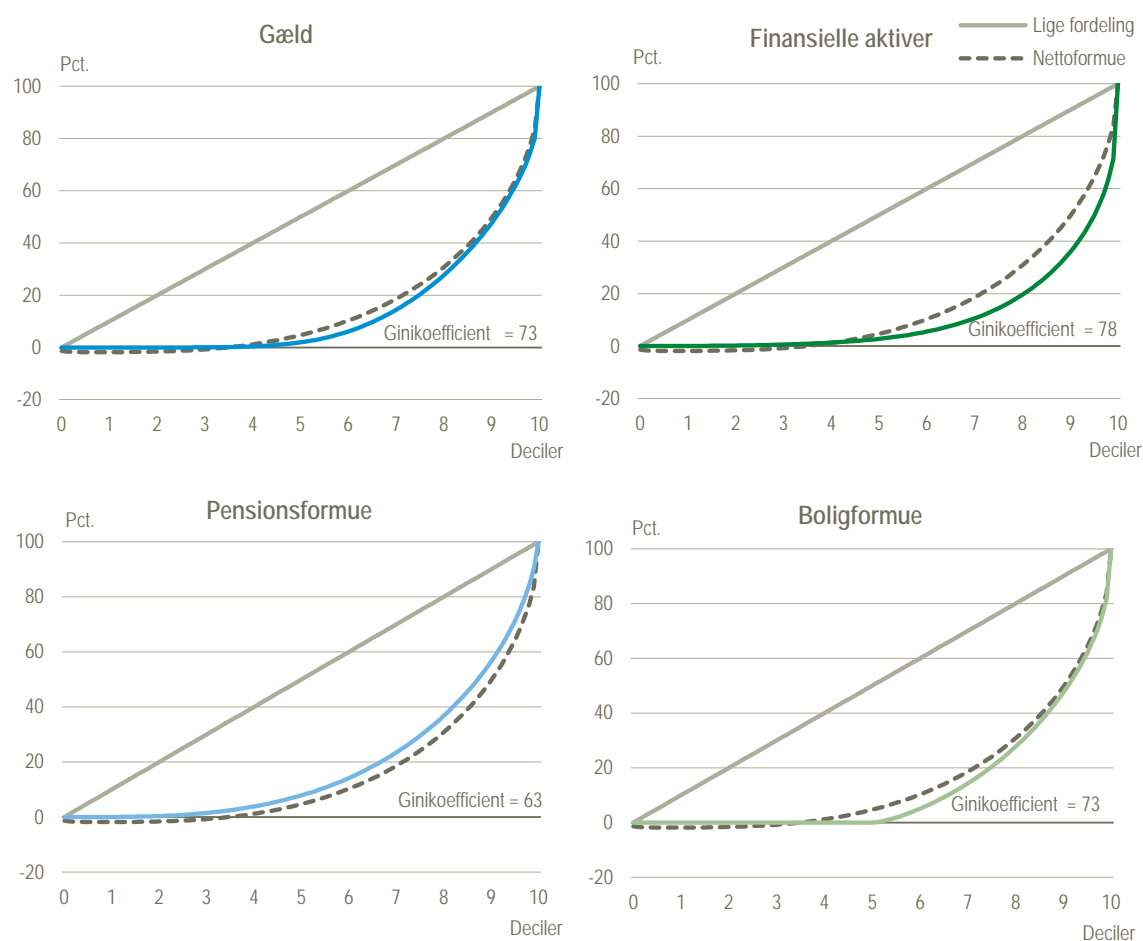
2. En *koefficient*-komponent, der tilskrives at sammenhængen mellem karakteristika og formue er forskellig mellem boligejere og lejere. For eksempel er forskellen i formue mellem boligejere med lave og høje disponible indkomster større end formueforskellen blandt lejere med lave og høje disponible indkomster, dvs. at koefficienten, der beskriver sammenhængen mellem indkomst og formue er stærkere blandt boligejere end blandt lejere. Når dette bidrag beregnes, holdes fordelingen af karakteristika fast på, hvad den er for hele populationen af boligejere henholdsvis lejere (dvs. henholdsvis $E(X_B)$ og $E(X_L)$ i modellen ovenfor).

Ulighed i formue fordelt på aktiver

Boligmarkedet betyder meget for uligheden i nettoformuen i 2014

Hvis man ser på fordelingen af formue og underliggende aktiver ved hjælp af Lorenzkurver (se boks 2), så viser det sig, at boligformuen i Danmark er mere skævt fordelt end pensionsformuen, men mindre skævt fordelt end finansielle aktiver. Det betyder, at boligformuen trækker fordelingen af nettoformuen i en mere ulige retning sammen med finansielle aktiver ekskl. pensioner. Det er dog vigtigt at være opmærksom på at gælden, som typisk er relateret til boligen, trækker fordelingen af nettoformuen i den modsatte retning fordi husholdninger med store boligformuer typisk også har høj gæld. Det ses at gælden har stort set lige så stærk koncentration som boligformuen. Pensionsformuen er derimod med til at gøre fordelingen af nettoformuen mere lige end den ellers ville have været. I figur 4 kan uligheden aflæses som arealet mellem den diagonale linje, der repræsenterer en fuldstændig lige fordeling, og den faktiske fordeling. Dette areal definerer Ginikoefficienten, som er et hyppigt anvendt mål for ulighed, sådan at desto større arealet er, desto større er uligheden.

Figur 4 Lorenzkurver for husholdningernes nettoformue og underliggende aktiver

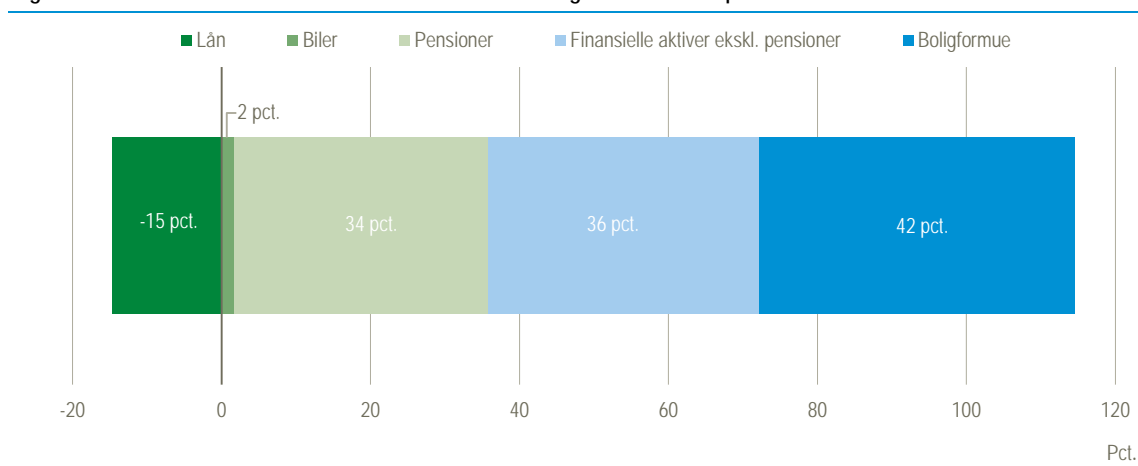


Boks 2. Ginikoefficienten og Lorenzkurven

Ginikoefficienten er defineret ud fra Lorenzkurven, som er en grafisk illustration af fordelingen af formuen i et samfund. Husholdningerne er rangordnet efter størrelsen på deres nettoformue, således at de 10 pct. fattigste ligger i 1. decil og de 10 pct. rigeste ligger i 10. decil. På den lodrette akse vises den akkumulerede andel (i pct.) af fx formuen, som ejes af alle husholdninger op til den decil, som vises på x-aksen. Den lige fordeling afbilder den situation hvor alle husholdninger har den samme nettoformue. Men jo mindre andel af den samlede nettoformue som husholdningerne i bunden af fordelingen har, des længere væk fra den lige fordeling ligger kurven, og jo mere ulige er formuefordelingen. Arealet mellem Lorenzkurven, og diagonalen siger således noget om størrelsen af uligheden i formuefordelingen, og det er ud fra dette, at Ginikoefficienten beregnes. For en grundig beskrivelse af Lorenzkurven og Ginikoefficienten henvises fx til publikationen [Indkomster 2014](#).

De enkelte formuekomponenters bidrag til uligheden i den samlede nettoformue fremgår af figur 5, som viser bidragene til Gini-koefficienten for nettoformue fra de underliggende aktiver og gæld. Ser man på bidraget fra de forskellige komponenter, så er den vigtigste faktor boligformuen, der forklarer 42 pct. af uligheden, mens finansielle aktiver forklarer 36 pct. og pensioner 34 pct. Biler udgør kun en meget lille andel. Lån, som primært er relateret til boliger, reducerer uligheden, da det oftest er de husholdninger med størst formue, som har de største lån. Så hvis man ser på boligformue og gæld under et kan disse to komponenter forklare 28 pct. af Gini-koefficienten, hvilket betyder at pensioner, finansielle aktiver og boligformue/gæld bidrager omtrent lige meget til Gini-koefficienten i nettoformue.

Figur 5 Ginikoefficienten for nettoformuen efter bidrag fra formuekomponenter



Litteratur

Danmarks Statistik (2016) [Indkomster 2014](#), september 2016.

Bezrukovs, Deniss (2013): *The role of housing in wealth inequality in Eurozone countries*. Mimeo.

OECD (2015): Household wealth inequality across OECD countries: new OECD evidence. *OECD Statistics Brief*, No 21, June 2015.